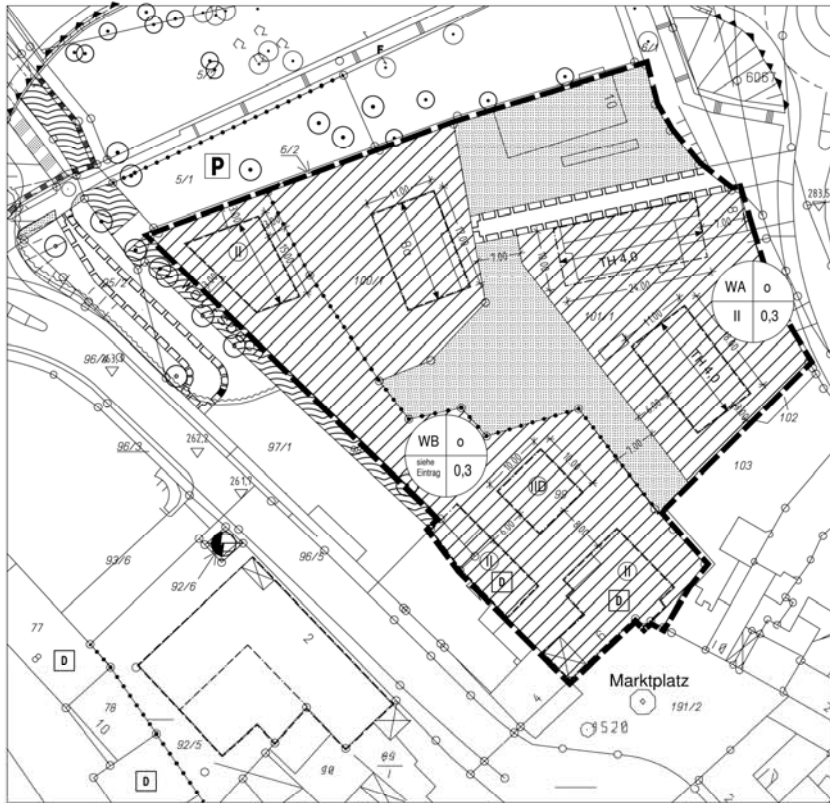


# Bebauungsplan der Stadt Idstein - "Marktplatz 6 und Escher Straße 8-10"



### 1. Art der baulichen Nutzung gemäß § 9 (1) Nr. 1 BauGB

- Allgemeine Wohngebiete gem. § 4 BauNVO
- Besondere Wohngebiete gem. § 4a BauNVO

### 2. Maß der baulichen Nutzung gemäß § 9 (1) Nr. 2 BauGB

- II** Zwei Vollgeschosse als Höchstmaß gem. § 20 BauNVO
- II** Zwei Vollgeschosse zwingend gem. § 20 BauNVO
- III D** Drei Vollgeschosse als Höchstmaß, wobei das oberste Vollgeschoss nur im Dachraum zulässig ist. gem. § 20 BauNVO
- TH 4,0** Maximal zulässige Traufhöhe, gemessen an der Außenfläche der Außenwand von Oberkante Ergoschulftüßboden bis zum Anschnitt der Außenwand mit der Dachhaut.

### 3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen gemäß § 9 (1) Nr. 2 BauGB

- O** offene Bauweise
- Baugrenze gem. § 23 BauNVO

Füllschema der Nutzungsschablone:



\* siehe Eintrag = es gelten die im Plan dargestellten Geschosshöhen

### 4. Grünflächen gemäß § 9 (1) Nr. 15 BauGB

- private Grünflächen

### 5. Regelungen für die Stadterhaltung und für den Denkmalschutz gemäß § 9 (6), § 172 (1) BauGB

- D** Einzelanlagen, die dem Denkmalschutz unterliegen (nachrichtlich)

### 6. sonstige Planzeichen

- Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu Gunsten des Grundstücks Escher Straße 8a gem. § 9 (1) Nr. 21 BauGB
- Abrengung unterschiedlicher Nutzung
- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans gem. § 9 (7) BauGB

## Planungsrechtliche Festsetzungen

### 1. Art der baulichen Nutzung, Nutzungseinschränkungen gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO

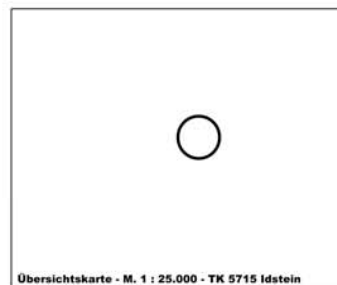
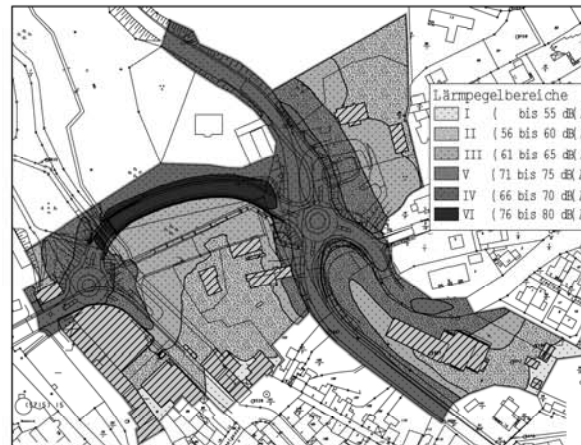
- 1.1 Im Allgemeinen Wohngebiet (WA) sind die in § 4 Abs. 3 Ziff. 1, 2 und 3 BauNVO genannten Nutzungen allgemein zulässig; die in § 4 Abs. 3 Ziff. 4 und 5 BauNVO genannten Nutzungen sind unzulässig.
- 1.2 Im besonderen Wohngebiet (WB) sind die in § 4 Abs. 2 Ziff. 3 und in Abs. 3 BauNVO genannten Nutzungen unzulässig.

### 2. Maß der baulichen Nutzung gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB

Auf den mit Geschosshöhe festgesetzten Flächen ist das oberste 3. Vollgeschoss nur innerhalb des Dachraumes zulässig.

### 3. Festsetzung von passiven Schallschutzmaßnahmen an Neubauten bzw. bei Umbaumaßnahmen an bestehenden Gebäuden, die nach der Auslegung des Entwurfs des Bebauungsplans genehmigt wurden gemäß § 9 Abs. 1 Ziff. 24 BauGB:

- a) Bei Objektplanungen im Lärmpegelbereich II, maßgeblicher Außenlärmpegel nach DIN 4109, 56-60 dB(A), betragen die Anforderungen an die Luftschalldämmung von Außenbauteilen bei Aufenthaltsräumen in Wohnungen, Übernachtungsräumen, Unterrichtsräumen u. ä. erf. R.w.res = 30 dB und bei Büroräumen und ähnlichem erf. R.w.res = 30 dB
- b) Bei Objektplanungen im Lärmpegelbereich III, maßgeblicher Außenlärmpegel nach DIN 4109, 61-65 dB(A), betragen die Anforderungen an die Luftschalldämmung von Außenbauteilen bei Aufenthaltsräumen in Wohnungen, Übernachtungsräumen, Unterrichtsräumen u. ä. erf. R.w.res = 35 dB und bei Büroräumen und ähnlichem erf. R.w.res = 30 dB
- c) Bei Objektplanungen im Lärmpegelbereich V, maßgeblicher Außenlärmpegel nach DIN 4109, 71-75 dB(A), betragen die Anforderungen an die Luftschalldämmung von Außenbauteilen bei Aufenthaltsräumen in Wohnungen, Übernachtungsräumen in Beherbergungsstätten, Unterrichtsräumen u. ä. erf. R.w.res = 45 dB und bei Büroräumen und ähnlichem erf. R.w.res = 40 dB
- d) Der im Einzelfall erforderliche Schalldämmwert für die Außenbauteile ist nach DIN 4109 "Schallschutz im Hochbau", Ausgabe Nov. 1989, zu berechnen und bei der Bauausführung zu realisieren.
- f) Im Zuge der Siedlungsentwicklung können sich aufgrund der sich aus der Bebauungsstruktur ergebenden zusätzlichen abschirmenden Wirkung im Einzelfalle geringere Geräuschbelastungen an den Fassaden/Fassadenabschnitten einstellen. Im Rahmen eines objektbezogenen Schallschutznachweises können daher geringere Geräuschbelastungen der Planung zugrundegelegt werden, wenn hierbei ein niedrigerer "maßgeblicher Außenlärmpegel" im Zusammenwirken aller Schallquellen nach der Maßgabe der DIN 4109 im Rahmen des Schallschutznachweises nachgewiesen werden kann.



## Nachrichtliche Darstellungen

Nachrichtlich übernommen sind die Einzelanlagen, die dem Denkmalschutz des Hessischen Landesamtes für Denkmalpflege unterliegen.

## Hinweis:

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes gelten die Satzung zum Schutz des Baumbestandes der Stadt Idstein - Baumschutzsatzung - sowie für Teile des Geltungsbereiches die "Bausatzung der Stadt Idstein über die Gestaltung baulicher Anlagen in der Altstadt Idstein" in der jeweils gültigen Fassung.

## Gesetzliche Grundlagen

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung vom 03.09.1997, zuletzt geändert am 23. Juli 2002 (BGBl. I S. 2852)
- BauNutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung vom 23. Januar 1990, zuletzt geändert am 22. April 1993 (BGBl. I S. 466)
- Planzeichenverordnung 1990 (PlanZV 90) in der Fassung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58)
- Hessische Bauordnung (HBO) in der Fassung vom 18. Juni 2002 (GVBl. I S. 274)

## Verlaufsprotokoll

**Aufstellungsvermerk**  
Aufstellung dieses Bebauungsplanes durch Beschluß der Stadtverordnetenversammlung am 25. Februar 1999, ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses am 09. März 1999.

**Bürgerbeteiligung**  
Beteiligung der Bürger durch Bürgerversammlung am 27. Mai 1999, ortsübliche Bekanntmachung der Bürgerversammlung durch Abdruck in der Idsteiner Zeitung am 15. Mai 1999.

**Offenlegung**  
Die Offenlegung erfolgte gemäß öffentlicher Bekanntmachung in der Idsteiner Zeitung 18. Mai 2001 in der Zeit vom 25. Mai 2001 bis einschließlich 25. Juni 2001.

**Vermerk über die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange:**  
Beteiligung der Träger öffentlicher Belange durch Schreiben vom 16. Mai 2001.

**Vermerk über den Satzungsbeschluss**  
Die Stadtverordnetenversammlung hat in ihrer Sitzung am 12. Februar 2004 den Bebauungsplan als Satzung beschlossen.

Idstein, den .....  
G. Krum (Bürgermeister)

**Vermerk über die Bekanntmachung der Satzung**  
Die ortsübliche Bekanntmachung der Satzung erfolgte durch Veröffentlichung in der Idsteiner Zeitung am .....

Der Bebauungsplan ist somit am ..... rechtsverbindlich geworden.

Idstein, den .....  
G. Krum (Bürgermeister)

Es wird hiermit bescheinigt, daß die Grenzen, Bezeichnungen und der Gebäudebestand der Flurstücke im Plangebiet mit dem Nachweis des Liegenschaftskatasters übereinstimmen.

Bad Schwalbach, den ..... Der Landrat des Rheingau-Taunus-Kreises  
- Katasteramt -  
im Auftrag

**Bebauungsplan der Stadt Idstein**  
**"Marktplatz 6 und**  
**Escher Straße 8-10"**  
**Idstein - Kern**

**Maßstab 1 : 500**  
**Februar 2004**

**renatur**  
Landschaftsplanung  
Gründung  
Stadtplanung  
Dipl. Ing. Andreas Heldrich  
Landschaftsarchitekt AKH  
Weherstr. 28-30  
65510 Idstein  
Tel. 06126 - 99 02 00  
Fax 06126 - 99 02 01  
renatur@heldrich.de